

**TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ  
rendue le 03 février 2020**

**N° RG 20/50009 -  
N° Portalis  
352J-W-B7D-CRJ5R**

mb-N° : 1

Assignation du :  
23 Décembre 2019

par **Gilles BUFFET**, Vice président au Tribunal judiciaire de Paris,  
agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assisté de **Marjorie BERNABÉ**, Greffier.

**DEMANDEUR**

**Syndicat des copropriétaires**

représenté par Maître  
avocats au barreau de PARIS -

de la SELASU

**DEFENDERESSE**

**S.C.I.**

représentée par Me

**DÉBATS**

A l'audience du **02 Janvier 2020**, tenue publiquement, présidée  
par **Gilles BUFFET**, Vice président, assisté de **Marjorie  
BERNABÉ**, Greffier,

2 copies exécutoires  
délivrées le:

4/02/2020

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Par exploit d'huissier du 23 décembre 2019, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS

représenté par son syndic en exercice, le  
Cabine' 1, a fait assigner en référé d'heure à heure la  
SCI devant le délégataire du président du  
tribunal de grande instance de Paris, statuant en référé, aux fins de  
voir ordonner une expertise judiciaire.

Les parties ont été entendues à l'audience du 2 janvier 2020.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS

sollicite le bénéfice des écritures déposées par son conseil à l'audience, aux termes desquelles il demande au juge des référés de :

- voir désigner un géomètre expert avec pour mission de :
  - se rendre sur les lieux litigieux,
  - se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles pour l'accomplissement de sa mission,
  - identifier, délimiter, mesurer et évaluer très précisément les limites de la propriété immobilière de la sise et de la copropriété de l'immeuble en indiquant le cas échéant si les travaux entrepris par la respectent les limites ainsi fixées,
  - proposer les éléments permettant au tribunal d'établir une grille de répartition des charges conformes à la situation actuelle des lieux,
  - fournir toute information utile susceptible d'intéresser la solution du litige;
- dire que l'expertise accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'en particulier, il pourra recueillir les déclarations de toute personne informée et s'adjoindre tout spécialiste de son choix pris sur la liste des experts près le tribunal ;
- dire que l'expert déposera son rapport dans le délai de six mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile auprès du juge chargé du contrôle ;
- dire qu'en cas de difficulté, l'expert saisira le président qui aura ordonné l'expertise ou le juge désigné par lui ;
- fixer la provision à consigner au greffe, à titre d'avance sur les honoraires d'expert, dans le délai qui sera imparti par l'ordonnance à intervenir ;
- dire que l'expert devra, dès réception de l'avis de versement de la provision à valoir sur sa rémunération, convoquer les parties à une première réunion qui devra se tenir avant l'expiration d'un délai d'un mois ;

- condamner la SCI ..... à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions déposées et développées oralement à l'audience, la ..... demande au juge des référés de :

- débouter le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS ..... l'ensemble de ses demandes ;

- le condamner à verser à la SCI ..... la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- le condamner aux entiers dépens ;

- dispenser la SCI ..... de toute participation à la dépense commune des frais de procédure et des condamnations, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

### MOTIFS DE L'ORDONNANCE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS :

rappelle que la SCI ..... est propriétaire des lots n°1, 5 à 9 et 53 à 58 au sein de l'immeuble situé 50, boulevard Arago à Paris 13ème, selon acte d'acquisition du 9 août 2002. Il expose que la SCI ..... a annexé certaines parties communes de l'immeuble, sans l'accord des copropriétaires, soit la cour, la courette, le couloir des caves, le local à poubelles et la superficie d'une cave qui ne figure pas dans le règlement de copropriété mais qui figure sur le plan du géomètre avec un accès par une trappe située dans la cour, soit une superficie totale de 29,10 mètres carrés. Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS

fait valoir que la vente du bien de la SCI ..... est imminente et qu'il est urgent de désigner un géomètre expert pour identifier, délimiter, mesurer et évaluer la propriété immobilière de la SCI ..... et celle de la copropriété. Il soutient que, contrairement à ce qu'invoque la SCI ..... les surfaces litigieuses qu'elle a annexées ne figurent pas dans son acte d'achat initial et qu'aucune prescription acquisitive ne peut lui être opposée, en raison de la mauvaise foi de la SCI I

Il fait valoir qu'il est recevable à revendiquer la propriété des parties communes qui ont été annexées par la SCI

La SCI ..... réplique que l'action n'a été diligentée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS ..... que pour empêcher la vente des lots de copropriété de la SCI ..... pour monnayer à prix fort son aval. Elle fait valoir qu'elle a acquis les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement, comprenant les surfaces disputées, et qu'elle bénéficie de la prescription acquisitive abrégée de l'article 2272 du code civil, en raison de sa bonne foi, son titre étant conforme à la

possession des lieux depuis plus de dix ans. La SCI indique qu'elle a déjà mandaté un géomètre expert pour mouiner le règlement de copropriété qui n'est pas conforme à la situation actuelle, ce qui a donné lieu à un projet modificatif rejeté par l'assemblée générale des copropriétaires du 21 juin 2019. Elle en conclut que la mesure d'instruction sollicitée est inutile, le rapport du géomètre-expert initialement saisi identifiant l'état actuel des lieux, l'état d'origine à l'époque du règlement de copropriété et l'état futur avec attribution des nouvelles quotes-parts des parties communes générales.

### SUR CE :

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Il résulte de l'acte authentique de vente dressé le 9 août 2002 par Me notaire, que M. a vendu à la SCI , dans l'immeuble situé : , les lots n°1, 5, 6, 7, 8, 9, 53, 54, 55, 56, 57 et 58, l'acte indiquant que les lots objets de la vente ont été réunis et que leur désignation est désormais la suivante : "En façade de l'immeuble sur le boulevard une boutique avec rideau de fer, suivie d'un couloir où se trouvent d'un côté un placard avec compteurs d'électricité et de gaz, chaudière de chauffage central au gaz, murale reliée à un conduit de cheminée et de l'autre côté un lavabo avec ventilation basse et porte accordéon légère, un WC (lot 9) ainsi qu'une porte y donnant accès au lot 9. A la suite, une pièce en longueur constituée de l'ancienne cour couverte d'une dalle de béton translucide (métro), pièce par laquelle communiquent celle du lot n°5 (une réserve) avec fenêtre s'ouvrant sur courette et d'un accès sur le hall de l'immeuble avec double porte métallique munie avec barre de blocage, pièce équipée d'une petite penderie et placard en hauteur. A la suite une pièce obscure (lot n°6) sur laquelle a été construit un autre WC avec lavabo et chauffe-eau électrique. A la suite le lot n°7 (une courette) et une partie du lot n°8 (un vestibule) forment une grande pièce avec éclairage et ventilation zénithales procurées par deux skydômes à la double paroi plastique translucide. Escalier d'accès à une pièce en sous-sol, constituée par la réunion des caves des lots 53 à 58, de dimension voisine à celle des lots 7/8 équipée de ventilation basse et haute ainsi que d'une double porte métallique ouvrant sur les caves (...) Le vendeur déclare que les locaux sont à usage commerciaux et qu'ils ne comprennent aucune surface résultant de l'appropriation de parties communes, non autorisée par le règlement de copropriété ou qui ne résulteraient pas d'une autorisation d'une assemblée générale des copropriétaires devenue définitive (article 8-1 du règlement de copropriété). Il déclare également qu'il n'a pas réalisé de travaux nécessitant l'accord d'une assemblée générale des copropriétaires, une autorisation de travaux, ou l'obtention d'un permis de construire autre que celui délivré par la mairie de Paris le 18 octobre 1965 (...) Toutefois, l'acquéreur reconnaît avoir été informé par le vendeur que l'ouverture permettant l'accès au sous-sol par un escalier privatif a été réalisé postérieurement à la mise en copropriété de l'immeuble. L'acquéreur accepte la situation en l'état."

L'acte de vente indique que les lots n°1, 5, 6, 7, 8 et 9 ont une superficie de 83,47 mètres carrés et que les lots 52 à 58 ont une superficie de 25,42 mètres carrés.

Il est constant que la configuration actuelle des biens immobiliers acquis par la SCI en ce que l'acte de vente spécifie que les lots 1,5, 6, 7, 8, 9, 53 à 58 acquis ont été réunis et qu'ils intègrent une pièce constituée de l'ancienne cour couverte et un escalier d'accès en sous-sol comprenant un couloir des caves, ne correspond pas au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

La SCI justifie qu'elle a fait établir, pour régulariser le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, un projet modificatif le 20 mai 2019 par le cabinet géomètre-expert, lequel a établi un plan établissant la configuration de la propriété de la SCI. Le cabinet a rappelé la répartition des charges communes à l'époque de l'établissement du règlement de copropriété et fixé l'état futur de cette répartition en fonction de la nouvelle attribution proposée des parties communes.

Même si les modifications au règlement de copropriété proposées à l'assemblée générale des copropriétaires du 21 juin 2019 ont été rejetées, le document modificatif du cabinet demeure toujours d'actualité. Il est d'ailleurs observé qu'il sert de référentiel pour le demandeur, qui indique dans ses écritures déposées à l'audience, que les parties communes litigieuses représentent, selon les superficies mesurées par le géomètre mandaté par la SCI une surface de 24,70 mètres carrés avec un détail précis de la superficie pour chaque partie commune.

Les superficies des lots effectuées et les quotes-parts dans les charges communes générales déterminées par le géomètre-expert ne sont pas contestées.

Aussi, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS dispose de tous les éléments pour évaluer précisément les limites de la propriété immobilière de la SCI et de la copropriété de l'immeuble et la répartition des charges correspondante.

Il ne justifie donc d'aucun motif légitime de nature à rendre nécessaire la mesure d'expertise sollicitée, étant précisé que le débat soulevé sur la prescription acquisitive sur les parties communes litigieuses, étranger à la question du bien fondé de la mesure d'expertise, échappe à la compétence du juge des référés.

Il n'y a donc pas lieu à référé sur les demandes du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS

Partie succombante, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS sera condamné aux dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande d'allouer à la SCI  
1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

### **PAR CES MOTIFS**

*Statuant en référé, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort,*

**Disons** n'y avoir lieu à référé sur les demandes du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS

**Condamnons** le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS :  
à payer à la SCI 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

**Condamnons** le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS :  
aux dépens,

**Dispensons** la SCI de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires,


**Rappelons** que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

Fait à Paris le 03 février 2020

Le Greffier,

  
Marjorie BERNABÉ

Le Président,

  
Gilles BUFFET

**N° RG 20/50009 - N° Portalis 352J-W-B7D-CRJ5R**

**EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :**

**Demandeur :**

**contre**

**Défenderesse : S. C.I.**

**EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
mande et ordonne :**

**A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite  
décision à exécution,**

**Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la  
République près des Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,**

**A tous commandants et officiers de la force publique de  
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.**

**En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous  
Directeur des services de greffe judiciaires soussigné au Greffe  
du Tribunal judiciaire de Paris**

**p/Le Directeur des services de greffe judiciaires**



**7 ème page et dernière**

